



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 69

d.d. 14 april 2010

(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. J.Th. de Wit en mevrouw mr. P.M. Arnoldus-Smit)

I. Procedure

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van 25 april 2009 zoals gericht aan de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het ingevulde en door Consument ondertekende vragenformulier met bijlagen van 25 april 2009;
- het verweer van Aangeslotene van 20 augustus 2009;
- de conclusie van repliek van Consument van 30 augustus 2009.

Aangeslotene heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te dupliceren.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot een oplossing van het geschil heeft geleid.

De Commissie heeft voorts vastgesteld dat beide partijen het advies als bindend zullen aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 5 februari 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Consument heeft op 16 mei 2008 een woning aangekocht. Met de verkoper van de woning werd in dat kader overeengekomen dat Consument tot 3 juni 2008 een beroep kon doen op een financieringsvoorbehoud en het transport van de woning zou plaatsvinden op 1 maart 2009. Ter financiering van deze woning heeft Consument via bemiddeling van Aangeslotene een offerte voor een hypothecaire lening aangevraagd. Daarbij is sprake geweest van een intensief en veelvuldig (email-)contact tussen Consument en Aangeslotene over de (maximale) hoogte van de leensom, de visie van aspirant-geldverstrekker en het verstrekken van de benodigde bankgarantie. Middels een e-mailbericht van 29 mei 2008 heeft Aangeslotene Consument daarbij bericht dat hij de garantiestellingbrief op korte termijn verwachtte en dat de bankgarantie gesteld zou zijn, nadat bedoelde brief door Consument was ondertekend. Een offerte werd echter nimmer uitgebracht en wegens het ontbreken van de benodigde financiering kon de woning niet door



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Consument worden afgenomen. Doordat het in de koopovereenkomst van de woning opgenomen financieringsvoorbehoud inmiddels was verstreken was Consument jegens de verkoper van de woning een boete verschuldigd van 10% van de koopsom, zijnde een bedrag van € 60.000,-. ter voldoening waarvan Consument een lening heeft afgesloten.

3. Geschil

- 3.1 Consument vordert van Aangeslotene naast vergoeding van de door hem aan de verkoper van de woning verschuldigde boete van € 60.000,-. ook vergoeding van de door hem gemaakte kosten, gederfde inkomsten en ondervonden immateriële schade.
- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
 - 3.2.1 Consument is het slachtoffer geworden van de nalatigheid en ondeskundigheid van Aangeslotene die niet heeft gehandeld zoals van een erkend hypotheekadviseur mag worden verwacht.
 - 3.2.2 Consument kon een beroep op het financieringsvoorbehoud uit de koopovereenkomst achterwege laten omdat hij op grond van de door hem ondertekende bankgarantie immers tot 1 maart 2009, de datum waarop het transport van de woning zou plaatsvinden, in de gelegenheid was om de financiering rond te krijgen. Hij heeft in alle redelijkheid dan ook kunnen afzien van een beroep op de ontbindende voorwaarde.
 - 3.2.3 Consument erkent dat er geen toezegging is gedaan dat de hypothecaire financiering verstrekt zou worden. Consument betwist echter dat Aangeslotene hem voor het ondertekenen van het koopcontract te kennen gegeven zou hebben dat er, gezien zijn inkomen, sprake was van een absurde aankoop.
- 3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren aangevoerd.
 - 3.3.1 Aangeslotene heeft Consument voordat deze overging tot aankoop van de woning laten weten dat er sprake was van een absurde aankoop gezien de koopsom en het beschikbare inkomen aan de kant van Consument en zijn partner. Ondanks deze wetenschap heeft Consument de termijn voor het financieringsvoorbehoud laten verlopen.
 - 3.3.2 Aangezien de betrokken geldverstrekker bij wie de aanvraag voor een hypotheekofferte was ingediend alleen een bankgarantie zou afgeven nadat de hypotheekofferte geaccordeerd zou zijn, is voor de bankgarantie uitgeweken naar de Nationale Waarborgmaatschappij omdat Aangeslotene ervan uitging dat die wel een bankgarantie zou stellen zonder dat een offerte beschikbaar was. Dat bleek echter niet het geval en de bankgarantie kon mitsdien ook niet worden gesteld.
 - 3.3.2. Aangeslotene heeft zijn uiterste best gedaan om de financiering voor Consument rond te



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

krijgen. Dat dat uiteindelijk niet gelukt is kan hem niet worden verweten.

4. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde, overweegt de Commissie als volgt.

De Commissie neemt als uitgangspunt dat de verantwoordelijkheid voor het bewaken van de termijn waarbinnen een beroep kon worden gedaan op onderhavig financieringsvoorbehoud primair berust bij Consument. Gezien de specifieke omstandigheden van het geval waarbij sprake was van een intensieve communicatie tussen Consument en Aangeslotene over de (on)mogelijkheden tot financiering alsmede de wetenschap van Aangeslotene dat de financiering niet rond was gekomen voor het verstrijken van de daarvoor geldende termijn, had evenwel naar het oordeel van de Commissie van Aangeslotene als redelijk handelend en vakbekwaam intermediair mogen worden verwacht dat hij Consument uitdrukkelijk had gewezen op het verlopen van de termijn waarbinnen deze nog een beroep kon doen op het financieringsvoorbehoud dan wel had gewezen op de mogelijkheid tot verlenging daarvan. Ook had van Aangeslotene mogen worden verwacht dat hij Consument had gewaarschuwd voor het risico dat deze nam door geen beroep te doen op het genoemde voorbehoud. Van een dergelijke uitlating dan wel waarschuwing door Aangeslotene is de Commissie echter niet gebleken. De Commissie stelt bovendien vast dat Aangeslotene Consument enkele dagen voor het verstrijken van het financieringsvoorbehoud middels het aan hem gerichte e-mailbericht van 29 mei 2008 heeft laten weten dat de bankgarantie zou worden gesteld. De Commissie sluit niet uit dat Consument op grond van die aantoonbaar onjuiste informatie de - naar later is gebleken onterechte - conclusie heeft getrokken dat de financiering rond zou komen. Op grond van al het voorgaande is naar het oordeel van de Commissie sprake van een schending van de op Aangeslotene rustende zorgplicht.

De Commissie stelt echter tevens vast dat Consument kennelijk is uitgegaan van de misvatting dat voor 3 juni 2008 slechts een bankgarantie moest worden ingediend en hij zich niet dan wel onvoldoende heeft gerealiseerd dat hem na genoemde datum geen beroep meer toekwam op het met verkoper van de woning overeengekomen financieringsvoorbehoud. Consument is zich bovendien onvoldoende bewust geweest van de consequenties van het niet inroepen van het financieringsvoorbehoud. Nu Consument al eerder een huis had gekocht is de Commissie van oordeel dat hij op grond van die ervaring bekend mag worden verondersteld met de strekking en de betekenis van een bijzonder gebruikelijk beding als onderhavig financieringsvoorbehoud. Consument is daarmee tekortgeschoten in de zorg voor zijn eigen belangen. De Commissie is dan ook van oordeel dat sprake is van



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

omstandigheden die aan Consument kunnen worden toegerekend hetgeen naar redelijkheid en billijkheid met zich mee dient te brengen dat 50% van de door Consument geleden schade voor zijn eigen rekening dient te komen. De Commissie stelt de door Consument geleden schade vast op een bedrag van € 60.000,- aan betaalde boete, nu de overige schadeposten niet zijn onderbouwd.

5. Beslissing

De Commissie stelt, bij wijze van bindend advies, vast dat Aangeslotene aan Consument een bedrag van € 30.000,- dient te vergoeden. Ook de door Consument betaalde eigen bijdrage voor de behandeling van onderhavig Geschil, zijnde een bedrag van € 50,-, komt voor vergoeding door Aangeslotene in aanmerking. Een en ander dient plaats te vinden binnen een termijn van vier weken na de verzenddatum van dit bindend advies.